

# Habitat 8000

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 3: **Küche**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105805>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Von Bruno Burri

Das aktuelle Interview

## Habitat 8000

**Kaum ins Leben gerufen, macht ein junges Kind der Genossenschaftsbewegung bereits Furore: die Habitat 8000.**

**Im Dezember 1990 von 20 bestehenden Genossenschaften, vom SVW und der Stadt Zürich gegründet, besitzt der neue Genossenschaftsverband Ende Januar bereits mehr als 200 Wohnungen. Schon im Februar kommen weitere 170 Wohnungen dazu. Der Geschäftsführer Otto Buchmeier ist selber überrascht über die positive Aufnahme, welche die Habitat 8000 gefunden hat. «Ich erhalte dutzendweise Anfragen und Angebote»; und das noch bevor die Gesellschaft in ihre eigenen Büroräume einziehen konnte.**

#### Aufgaben der Habitat

Viele lohnende und sinnvolle Handänderungen auf dem Immobiliensektor werden von bestehenden Baugenossenschaften verpasst, weil ihre internen Entscheidungswege zu lang sind. Von den ersten Verhandlungen bis zum GV-Beschluss verstreicht oft mehr als ein Jahr – und ein positiver GV-Entscheid kann erst noch nicht garantiert werden. Zuweilen sind auch viele der ehrenamtlichen Vorstände fachlich und zeitlich überfordert, um Angebote richtig zu beurteilen.

Was liegt näher, als einen Mittler zwischen Verkäufer und Käufer zu schalten, welcher vorübergehend die Interessen der Genossenschaft wahrnimmt? Genau das tut die Habitat. Die Habitat verfügt über einen kompetenten und handlungsfähigen Vorstand. So kann sie kurzfristig entscheiden und handeln, Liegenschaften kaufen, diese vorübergehend verwalten und später an interessierte Genossenschaften weitergeben.

#### 200 Wohnungen im ersten Monat

Geht die Habitat nicht zu stürmisch vor? «Es ist wichtig, heute, wenn lohnende Angebote vorhanden sind, diese zu ergreifen», betont Otto Buchmeier. Zeit zur Konsolidierung bleibt später genug, wenn die Marktlage wieder anders sein wird. Schon heute sind Anzeichen auszumachen, dass die Preise für Immobilien wieder anziehen könnten. Die Habitat ist auch nicht alleiniger Nachfrager auf dem Markt. Bereits sind potente private Anle-

ger wieder daran, ihre Portefeuilles zu füllen. Trotzdem, das Engagement der Habitat ist nicht unbedacht oder unvorsichtig. Dank der Bundesbürgschaft und der grosszügigen Finanzierungen der traditionellerweise im Hypothekengeschäft tätigen Banken (unter anderem GZB, ZKB, Volksbank) stehen die Akquisitionen auf sicheren Beinen.

#### Lohnende Objekte oder Bruchbuden

Nach Auskunft von Otto Buchmeier sind die gekauften Objekte allesamt in gutem Zustand. Es stellt sich daher die Frage: Wer verkauft denn solche Liegenschaften? Es ist bekannt, dass gegenwärtig verschiedene Geldanlagen, wie Festgelder, höher verzinst werden als Anlagen auf Immobilien. Die Verwalter von Immobilienfonds (Banken, Versicherungen) erhalten deshalb vermehrt Begehren auf Rückzahlung der Fondseinlagen. Diese Mittel können nur freigemacht werden, indem Teile des Liegenschaftenbestandes liquidiert werden. Diese Häuser sind daher durchwegs in gutem Bauzustand und keine Spekulationsobjekte. Meist sind sie voll ausgemietet, zu Mietzinsen, die vernünftig bis günstig sind.

Daneben gelangen auch Objekte infolge aus Zwangsversteigerung auf den Markt. In solchen Fällen bietet der Vorstand der Habitat 8000 Gewähr dafür, dass keine Abschlüsse zu unsinnigen Bedingungen geschlossen werden.

#### Die Genossenschaften als Mietpreistreiber?

Die Habitat kaufte im Januar 163 Wohnungen in der Stadt Zürich. Was passiert jetzt konkret damit? «Zunächst einmal gar nichts», antwortet Otto Buchmeier. Die Mieterinnen und Mieter erfahren vorerst vielleicht aus der Presse von einem Besitzerwechsel ihrer Mietwohnungen. Aber weder Mietzins noch die bekannten Kontaktpersonen der Verwaltung ändern. Die Habitat hat keine Möglichkeiten, die Liegenschaften selber zu verwalten. Deshalb belässt sie, wie in diesem Beispiel, Vermietung und Verwaltung in den Händen der alten Eigentümerin, der Société internationale de Placement (SIP), beziehungsweise deren Beauftragten. Eine der ersten nach aussen hin wahrnehmbaren Handlungen der Habitat wird es sein, die Mieterinnen und Mieter zu einer Orientierung einzuladen. Die Betroffenen müssen darüber aufgeklärt werden, dass die

Habitat nur vorübergehend die Rolle des Eigentümers innehaben will. Nach Möglichkeit sollen die Liegenschaften bestehenden Baugenossenschaften der Nachbarschaft angeschlossen werden. Auch diese zweite Handänderung wird die Mietzinse nicht übermässig in die Höhe treiben. Denn weder die Habitat noch die Baugenossenschaften haben spekulative Absichten. Dieser Handel bringt letztlich für alle beteiligten Vorteile:

- Die Genossenschaft kann durch die Neuerwerbung ihren Wohnungsbestand erweitern und eine wünschenswerte Aufwertung des Wohnungsmixes erreichen. Die notwendigen Mittel kann sie durch die Aktivierung von stillen Reserven freimachen. (Vgl. dazu den Artikel «Baugenossenschaften – schlummernde Finanzbomben» in «das wohnen» Nr. 1/91.)
- Die Mieterinnen und Mieter werden durch die Aufnahme in eine Genossenschaft endgültig aus dem gewinnorientierten Wohnungsmarkt entlassen. Sie sind damit vor allen spekulativen Handänderungen in Zukunft geschützt. Ihre Stellung als Mieter wird gleichzeitig aufgewertet, indem sie als neue Genossenschafter sämtliche demokratischen Rechte einer Genossenschaft erhalten.
- Die Habitat hat ihren Auftrag mit der Überschreibung an die Genossenschaft erfüllt und kann sich neuen Aufgaben zuwenden. Mit einem allfälligen Verkaufserlös bezahlt sie Lohnkosten, Zinsen auf die Anteilscheine der Mitglieder und vor allem: Sie öffnet Kapital für weitere Aktivitäten. ■

#### Neue Genossenschaft gründen

Doch es ist auch ein anderer Ablauf als der oben skizzierte denkbar: Die Mieterinnen und Mieter eines Hauses oder einer Siedlung organisieren sich nach der Orientierung durch die Habitat. Sie entschliessen sich, das Heft ganz in die eigenen Hände zu nehmen und gründen ihre eigene neue Genossenschaft. Unabdingbare Voraussetzung für eine solche Lösung ist die Verpflichtung auf Gemeinnützigkeit, wie das für alle SVW-Genossenschaften gilt. Auch mit dieser Variante hat die Habitat ihren Auftrag erfüllt und kann sich neuen Aufgaben zuwenden.